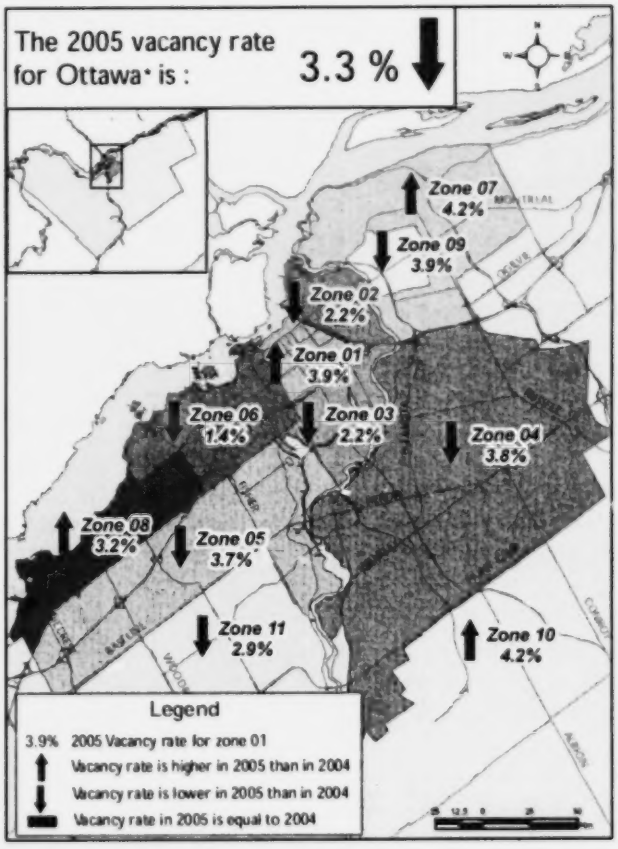
RENTAL MARKET REPORT

OTTAWA*

OCTOBER 2005

OTTAWA VACANCY RATE DROPS

Ottawa's vacancy rate for private rental apartments decreased to 3.3 per cent in October 2005, down from last October's six-year high of 3.9 per cent. Rising home ownership carrying costs, limited rental construction, stronger youth employment and continued net youth in-migration contributed to tighter rental market conditions. Vacancy rate decreases were widespread, occurring in seven of CMHC's 11 survey zones for Ottawa. Average rents for most suite types and in most zones edged down due to softer rental market conditions that prevailed last year. The availability rate, which includes units that may be vacated over the next few months, declined to 5.7 per cent in October 2004.



IN THIS ISSUE

Analysis

1 Factors Boosting Demand
3 Availability Rate Drops
3 Vacancy Rate Decreases
3 Rents Soften
4 National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates
3.1.1 Row and Apt. Vac. Rates
3.1.2 Row and Apt. Avg Rents
3.1.3 # of Row and Apt. Units Vacant and Universe
3.1.4 Row and Apt. Avail.Rates

* Includes only the Ontario portion of the Ottawa-Gatineau CMA.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

Factors Boosting Demand

Young adults moving to Ottawa

An important factor driving demand for rental accommodations comes from continued net in-migration of young people to an area. In the Ontario portion of the National Capital region, Statistics Canada reports that the movement of people between 15-24 years of age grew by nearly 11,000 in the 2000-2004 period.

The growth in the population between 15-24 years of age to Ottawa in recent years should have kept vacancy rates low. However, this boost has been countered by excellent home ownership affordability brought on by low interest rates.

Comparing the average vacancy rate in Ontario's 11 Census Metropolitan Areas (CMA's) with population data shows that vacancy rates from 1986 to 2000 moved inversely with the number of 15-24 year olds. Starting in 2001, mortgage rates dropped and started to boost ownership in these markets, enticing many potential young renters to skip the rental stage in their housing life cycle in favour of ownership.

Stronger Youth Employment

A second factor boosting rental demand this year resulted from slightly stronger youth employment. Job changes among young people have historically been related inversely to vacancy rates. From January to September, Statistics Canada estimates that the number of jobs held by persons 15-24 years of age rose 7.4 per cent from the equivalent 2004 period.

Home ownership becoming less affordable

While low mortgage rates have inversely impacted the rental markets in recent years, there are signs that home ownership in the Ottawa housing market is becoming less affordable. This could be of actor to explain why vacany rates have tighten in Ottawa this year.

Rapid house price increases have outweighed low mortgage rates to bring up carrying costs faster than the average two-bedroom rents. Between 2001 and 2005, the price of Ottawa's average-priced resale home rose 41 per cent (to $247,906) and the estimated principle and interest carrying cost on this home rose 26 per cent to $1,289. By contrast, the average two bedroom rent rose only one per cent (including this year's rent dip to $920). For the first time since 1998, the estimated principle and interest carrying cost on Ottawa's average-priced condominium ($181,034 in 2005 to September) was $941, above two bedroom apartment's average $920 rent.

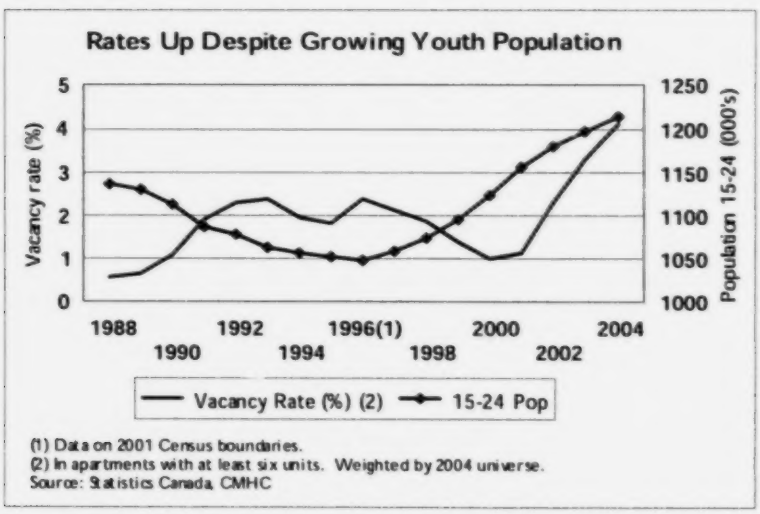
As a result, mortgage carrying costs appear to have outpaced the ability of tenants to support a mortgage when compared to the cost of renting a two bedroom apartment.

New Rental Construction Down

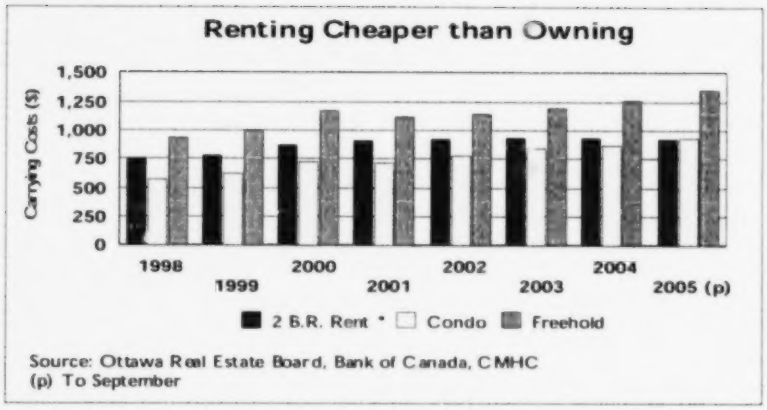
In terms of supply, lower rental starts have played a role in easing Ottawa's vacancy rate. Rental construction moves inversely to the vacancy rate. From 1993 to 2000, the vacancy rate rose to an eight year average of 2.9 per cent and rental starts during that period decreased to an average 199 units. From 2000, the reverse occurred as a drop in the vacancy rate to 0.2 per cent coincided with a surge in rental starts that year. As vacancy rates rose over the next four years, rental construction tailed off again.

Increased construction of such units adds indirectly to the supply of rental accommodations in the market because condo units are purchased by investors who in turn rent them out. Strong condominium construction in the last few years means that some rental condos have been added to the greater private rental market.

While this report focuses on Ottawa, the rental market in Gatineau also needs to be considered in terms of its impact on Ottawa. In the last decade, the vacancy rate in Gatineau was above that of Ottawa's despite much lower average rents. Since 2000, average two bedroom rents in Gatineau have increased



(1) Data on 2001 Census boundaries.
(2) In apartments with at least six units. Weighted by 2004 universe.
Source: Statistics Canada, CMHC



Source: Ottawa Real Estate Board, Bank of Canada, CMHC
(p) To September

compared to Ottawa, thereby widening the gap between the two cities. As a result, demand across the river picked up and the vacancy rate there has been below Ottawa's since 2001.

Gatineau's relatively tight market since 2001 has caused average rents to rise faster than in Ottawa, lifting rents and closing the gap between them. This change in relative rents has helped prompt a rebalancing of the two cities' vacancy rate: Gatineau's rose this year, while Ottawa's fell.

Availability Rate Drops

This is the second year in a row that CMHC officially publishes an availability rate for Canada. According to our October 2005 survey, the availability rate in Ottawa declined by over one full percentage point to 5.6 per cent. This new rate which captures both current vacant stock and stock that may be vacant over the next few months seems to have moved down in tandem with the traditional vacancy rate.

Vacancy Rate Decreases

Ottawa's vacancy rate decrease in private rental apartments follows four successive annual increases, which took the local rate from 0.2 per cent in 2000 to 3.9 per cent in 2004. While the latter figure represents the peak of a softening rental market, this year's figure remains above Ottawa's average 2.5 per cent posted during the previous ten Octobers.

By contrast, Gatineau's private rental apartment vacancy rate rose to a six-year high of 3.1 per cent in October 2005, from 2.1 per cent recorded back in October 2004. Gatineau's vacancy rate rise follows a run-up in that area's apartment starts, where there was an average of 570 rental starts in the 2002-2004 period - this is more than double the area's previous three year average volume.

Looking at vacancy rates by bedroom type, the rate decreased from 4.0 per cent to 3.1 per cent for one bedroom units and from 4.0 per cent to 3.4 per cent for two bedroom suites. These are Ottawa's most numerous bedroom types, making up more than 80 per cent of the local rental stock. The drop in the number of vacant units for the former outweighed any increases in vacancies that occurred among bachelor apartments and apartments with three or more bedrooms.

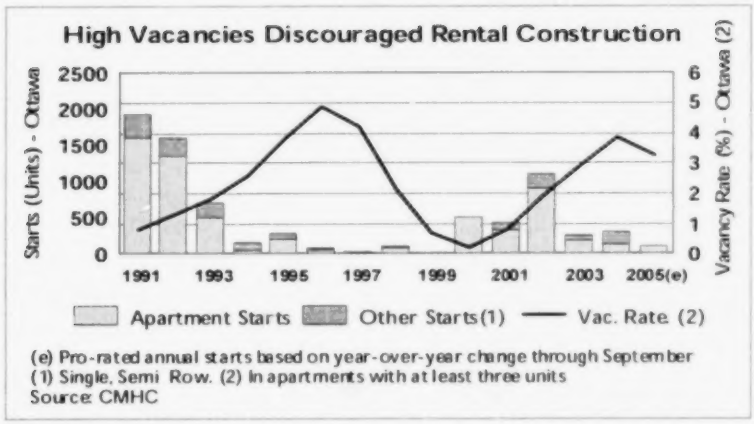
Rents Soften

With Ottawa achieving a six-year high vacancy rate in 2004, these softer rental market conditions caused average rents to edge down. Average rents in private rental apartments fell among one, two and three+ bedroom suites; only bachelor units registered an increase. Specifically, the overall average rent for the one and two bedrooms fell by 1.2 per cent and 2.1 per cent respectively, leaving Ottawa's average one bedroom rent at $762 and two bedroom rent at $920. The strongest decline in rent was in Ottawa's small collection of three+ bedroom units, dropping by under three per cent to $1,125. As mentioned above, the average rent for all bachelor suites rose by almost one per cent.

Softer rental market conditions also prevailed on the other side of the Ottawa River., thereby causing a reduction in average rents as well. The average rent for a two bedroom rent declined by less than one per cent to $663, the first such drop since 1998. Declining rents on both sides of the River is indicative of the softer rental market conditions that prevailed throughout the Capital Region last year.

The evidence from our 2005 survey results shows that zones where average rents declined between 2004 and 2005 also recorded decreases in their area vacancy rate, demonstrating that the decline in the vacancy rate was caused to some extent by lowered rents. Ottawa's lowest 2005 apartment vacancy rates were found in the zones of the Glebe/Old Ottawa South, Sandy Hill/ Lowertown and Nepean/Kanata: their rates averaged 2.4 per cent. These same areas recorded declines in the average rent for two-bedroom units.

Ottawa's newest buildings, those completed in 2000 and later, obtained the highest local vacancy rate of 9.0 per cent. These buildings have relatively high rents of $1,406 among two bedroom suites, almost 39 per cent above the $1,011 found in those buildings completed between

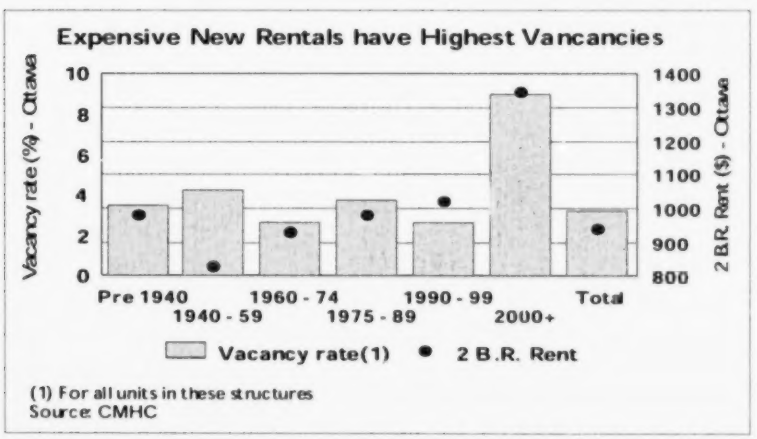


(e) Pro-rated annual starts based on year-over-year change through September
(1) Single, Semi Row. (2) In apartments with at least three units
Source: CMHC

1990 to 1999. Much higher rents charged in the newer buildings puts them at a less competitive advantage with tenants over other rental stock that is not as new. Occupants of the newest, higher rent buildings are probably among the most financially able to purchase a home.

Judging from our survey results, tenants in Ottawa prefer to live in larger buildings. The vacancy rate for structures with 50 units or more was lower than among structures containing fewer. The quality of the stock may be an issue here, as structures with less units are usually older while most newer construction is of higher density. It is also important to highlight that though the rents for higher density structures are higher, they also recorded declines in rent between 2004 and 2005 compared to those of less density.

Vacancy rate by quintile ranges reveals that the lowest vacancy rate occurred in the 4th interquintile range, declining from 3.5 per cent in 2004 to 2.4 per cent this year - average rent for the 4th interquintile range is $874. The next lowest vacany rate was for the 3rd interquintile range, with the vacancy rate falling to 2.6 per cent in 2005; average rent for the 3rd interquintile range is $795 this year. At the highest interquintle range (5th interquintile range with an average rent of $1,147), there was no change from last year and the vacancy rate remained at 3.9 per cent, while the 2nd interquintile range (average rent of $723) showed a modest decline in 2005 to 3.5 per cent. The 1st interquintile range (the most affordable average rents at $623) showed little change in 2005, with a vacancy rate of 4.6 per cent.



(1) For all units in these structures
Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres		
	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number

of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market purposes.

FORECAST FOR OTTAWA

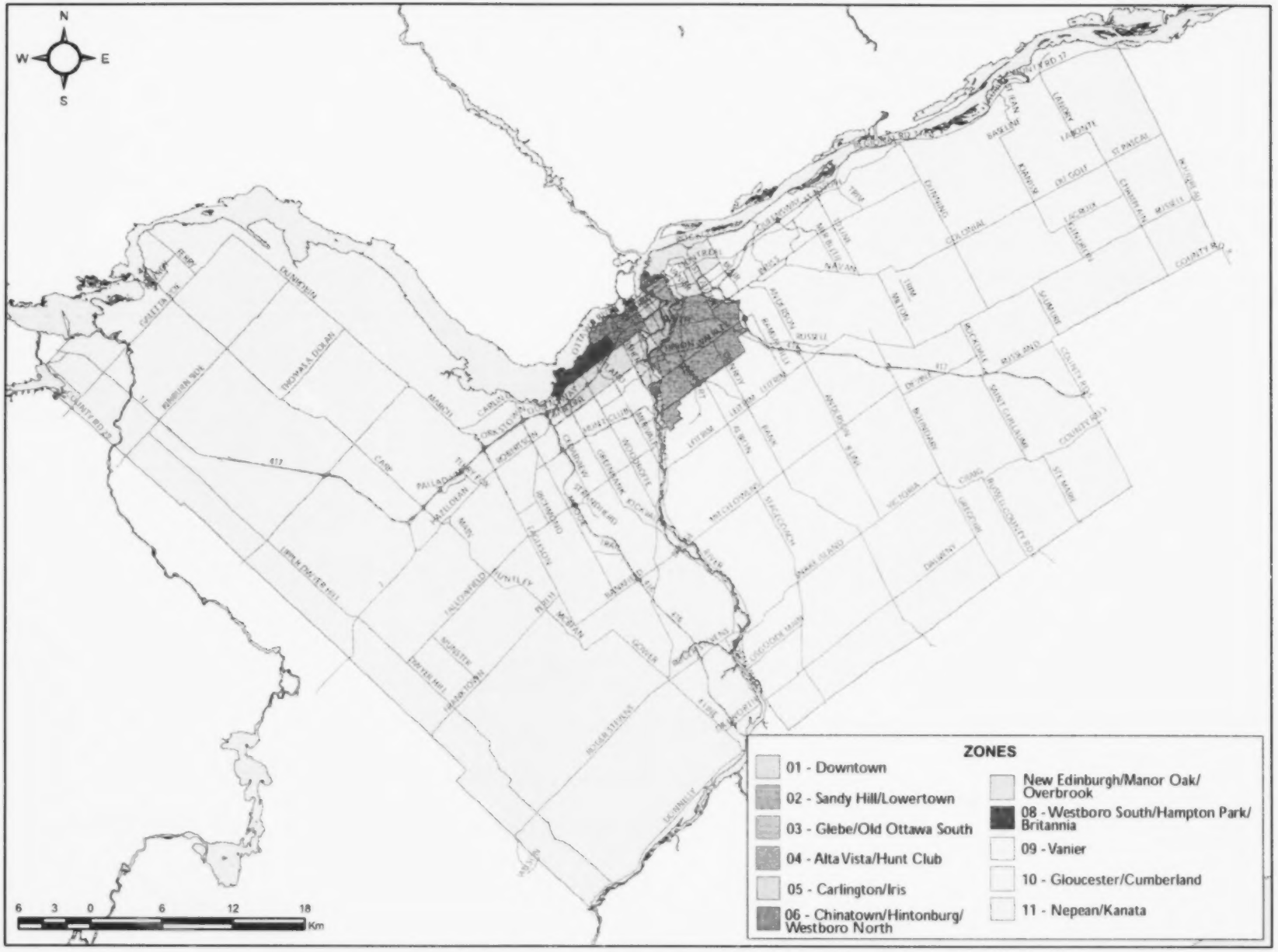
Ottawa's vacancy rate will be near three per cent in 2006 as steady rental demand continues and with little rental supply additions expected. Moderate mortgage rate increases, along with continued house price advances, will boost the cost of home ownership and keep more renters in the rental market and stem the flight to home owner market. Already this year, the principle and interest charges on Ottawa's average condominium exceeded two bedroom apartment rents.

In terms of boosting demand, the number of prime - aged renters (15-24 years of age) is at a robust level by recent standards. The latest available migration data suggest young persons continue to move here. Employment in this age group has recently risen strongly as well.

Recent additions to rental supply have been modest; an annual average under 300 units in 2003-2004, compared to over 430 units on average in each of the prior five years.

Since a vacancy rate around three per cent remains above the 10 year average for Ottawa, expect rent increases to lag inflation next year. Current annual forecasts for inflation are around two per cent, so Ottawa's two-bedroom apartment rate will rise just over two per cent from $920 this year to about $940 next year.

N
W
E
S
6 3 0 6 12 18
Km
ZONES
01 - Downtown
02 - Sandy Hill/Lowertown
03 - Glebe/Old Ottawa South
04 - Alta Vista/Hunt Club
05 - Carlington/Iris
06 - Chinatown/Hintonburg/ Westboro North
New Edinburgh/Manor Oak/ Overbrook
08 - Westboro South/Hampton Park/ Britannia
09 - Vanier
10 - Gloucester/Cumberland
11 - Nepean/Kanata


N
W
E
S
6 3 0 6 12 18
Km
ZONES
01 - Downtown
02 - Sandy Hill/Lowertown
03 - Glebe/Old Ottawa South
04 - Alta Vista/Hunt Club
05 - Carlington/Iris
06 - Chinatown/Hintonburg/ Westboro North
New Edinburgh/Manor Oak/ Overbrook
08 - Westboro South/Hampton Park/ Britannia
09 - Vanier
10 - Gloucester/Cumberland
11 - Nepean/Kanata

ZONE DESCRIPTIONS - OTTAWA-GATINEAU CMA (ONTARIO PORTION)	
Zone 1	**Downtown** - Bounded by Queensway (south), Bronson (west), Ottawa River (north), Rideau Canal (east).
Zone 2	**Sandy Hill/Lowertown** - Includes Sandy Hill and Lowertown.
Zone 3	**Glebe/Old Ottawa South** -Includes the Glebe and Old Ottawa South.
Zone 4	**Alta Vista/Hunt Club** - Includes Alta Vista and Hunt Club.
Zone 5	**Carlington/Iris** - Includes the area south of Carling Ave., west of Bronson and the Rideau River and north of Beatrice (Carlington and Iris).
Zone 6	**Chinatown/Hintonburg/Westboro North** - Includes Chinatown, Hintonburg and Westboro north of Richmond Rd.
Zone 7	**New Edinburgh/Manor Park/Overbrook** - Includes the former township of Osgoode, and the municipalities of Clarence-Rockland and Russell.
Zone 8	**Westboro South/Hampton Park/Britannia** - Includes Westboro South, Hampton Park and Britannia.
Zones 1-8	**Former City of Ottawa**
Zone 9	**Vanier** - Includes Vanier.
Zone 10	**Gloucester/Cumberland** - Includes the former municipalities of Gloucester, Cumberland, Clarence-Rockland, Russell and Osgoode.
Zone 11	**Nepean/Kanata** - Includes the former municipalities of Kanata, Nepean, West Carleton, Goulbourn and Rideau.
Zones 1-11	**Ottawa-Gatineau CMA (Ontario portion)**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1 Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2 Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1 Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2 Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4 Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3 Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	3.0	3.9	2.4	3.0	2.5	5.8	8.0	4.4	2.7	3.9
Sandy Hill/Lowertown	3.7	2.7	2.5	2.7	4.6	1.5	0.9	1.0	3.2	2.2
Glebe/Old Ottawa South	1.8	3.3	2.8	2.4	1.9	2.0	**	**	2.5	2.2
Alta Vista/Hunt Club	4.2	7.3	4.6	3.5	4.5	3.6	1.1	5.6	4.4	3.8
Carlington/Iris	2.4	3.8	3.7	3.1	4.3	4.5	3.9	4.4	3.9	3.7
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	5.0	1.1	5.2	1.6	1.5	1.4	**	**	4.2	1.4
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	4.6	4.9	2.4	3.6	**	6.1	3.3	4.2
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	1.9	3.1	2.2	3.9	3.2	2.6	0.6	**	2.6	3.2
Former City of Ottawa	**3.3**	**3.4**	**3.4**	**3.1**	**3.5**	**3.4**	**2.3**	**2.8**	**3.4**	**3.2**
Vanier	**	**	6.2	4.4	4.7	3.7	**	**	5.2	3.9
Gloucester/Cumberland	**	1.7	4.2	1.9	2.0	3.6	1.8	18.0	2.7	4.2
Nepean/Kanata	3.6	5.7	8.8	2.9	7.3	3.0	7.2	1.9	7.7	2.9
Ottawa	**3.2**	**3.4**	**4.0**	**3.1**	**4.0**	**3.4**	**3.3**	**4.1**	**3.9**	**3.3**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	646	657	828	842	1,161	1,127	1,366	1,205
Sandy Hill/Lowertown	639	652	889	869	1,129	1,071	1,359	1,399
Glebe/Old Ottawa South	**	**	781	749	1,054	993	**	**
Alta Vista/Hunt Club	622	619	743	730	900	872	1,134	1,175
Carlington/Iris	626	606	740	697	853	842	1,144	1,107
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	562	584	715	711	872	889	**	**
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	796	814	979	957	**	**
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	637	627	747	747	889	915	1,082	**
Former City of Ottawa	**624**	**630**	**781**	**772**	**963**	**946**	**1,217**	**1,194**
Vanier	**	**	656	648	756	751	**	**
Gloucester/Cumberland	**	646	753	729	859	822	1,009	928
Nepean/Kanata	681	660	758	751	969	941	1,036	1,054
Ottawa	**623**	**628**	**771**	**762**	**940**	**920**	**1,156**	**1,125**

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Downtown	55	1,404	150	5,022	130	2,231	10	233	345	8,890
Sandy Hill/Lowertown	24	878	79	2,93	26	1,734	5	480	134	6,026
Glebe/Old Ottawa South	9	283	36	1,525	26	1,279	**	**	72	3,273
Alta Vista/Hunt Club	23	316	163	4,656	158	4,332	20	359	363	9,663
Carlington/Iris	18	473	100	3,268	114	2,537	8	183	240	6,461
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	7	632	39	2,432	15	1,039	**	**	61	4,251
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	68	1,380	61	1,703	10	157	144	3,447
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	13	413	108	2,750	63	2,385	**	**	184	5,704
Former City of Ottawa	**155**	**4,604**	**743**	**23,966**	**591**	**17,240**	**54**	**1,905**	**1,543**	**47,715**
Vanier	**	**	74	1,697	72	1,962	**	**	157	3,988
Gloucester/Cumberland	2	116	16	837	65	1,800	43	239	126	2,992
Nepean/Kanata	8	139	54	1,880	102	3,448	7	357	172	5,824
Ottawa	**169**	**5,018**	**888**	**28,380**	**831**	**24,450**	**110**	**2,670**	**1,998**	**60,519**

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	6.2	6.7	4.7	5.1	4.8	7.8	8.6	7.0	5.1	6.1
Sandy Hill/Lowertown	6.2	3.6	3.9	4.8	5.4	3.7	0.9	1.8	4.5	4.1
Glebe/Old Ottawa South	5.4	5.8	4.7	4.5	4.2	3.0	**	**	4.6	3.9
Alta Vista/Hunt Club	6.7	10.5	7.6	5.5	8.1	6.5	4.2	10.0	7.7	6.3
Carlington/Iris	5.5	5.1	6.8	5.4	6.6	8.0	5.5	7.5	6.6	6.5
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	8.7	2.1	7.8	2.7	4.2	2.8	**	**	6.9	2.6
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	6.8	6.7	5.8	5.5	**	6.7	6.2	5.9
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	4.9	3.9	4.6	5.6	6.1	5.1	3.4	**	5.3	5.3
Former City of Ottawa	**6.4**	**5.1**	**5.9**	**5.0**	**6.2**	**5.8**	**4.0**	**5.1**	**6.0**	**5.3**
Vanier	**	**	9.6	6.6	6.6	6.3	**	**	7.8	6.4
Gloucester/Cumberland	**	4.3	7.1	5.0	4.3	4.8	1.8	20.9	5.2	6.2
Nepean/Kanata	7.9	9.3	13.2	7.2	12.8	7.3	12.9	5.3	12.8	7.2
Ottawa	**6.3**	**5.2**	**6.6**	**5.3**	**7.0**	**6.0**	**5.6**	**6.7**	**6.7**	**5.6**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
Ottawa

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa										
Pre 1940	6.9	5.4	4.1	3.9	3.7	2.7	3.9	2.7	4.4	3.5
1940 - 1959	2.9	3.4	4.7	4.5	3.8	4.4	4.6	3.5	4.1	4.3
1960 - 1974	2.1	2.3	3.6	2.7	4.0	2.8	2.9	2.3	3.6	2.7
1975 - 1989	3.5	6.5	4.8	3.2	3.8	3.5	3.1	10.3	4.2	3.8
1990 - 1999	**	**	**	3.3	3.5	2.0	**	**	3.6	2.7
2000+	**	**	4.7	5.7	10.2	10.8	n/s	**	8.7	9.0
Total	3.2	3.4	4.0	3.1	4.0	3.4	3.3	4.1	3.9	3.3

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
Ottawa

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa								
Pre 1940	574	584	752	756	978	959	1,253	1,153
1940 - 1959	576	612	693	696	830	817	1,076	995
1960 - 1974	645	637	770	760	928	912	1,155	1,174
1975 - 1989	645	633	793	761	978	921	1,135	1,033
1990 - 1999	**	**	**	975	1,020	1,011	**	**
2000+	**	**	1,111	1,241	1,349	1,406	n/s	**
Total	623	628	771	762	940	920	1,156	1,125

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
Ottawa

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa										
3 to 5 Units	7.3	4.7	4.5	4.1	4.1	3.0	2.5	2.8	4.2	3.4
6 to 19 Units	5.6	5.3	5.7	4.6	3.9	3.7	6.1	4.2	4.7	4.2
20 to 49 Units	4.4	4.4	4.4	4.6	4.6	5.0	2.8	3.2	4.4	4.7
50 to 99 Units	2.0	2.9	4.3	3.5	4.9	3.2	6.3	3.1	4.3	3.3
100 to 199 Units	2.0	3.0	3.3	2.8	3.4	3.1	1.5	2.2	3.2	2.9
200+ Units	2.6	2.2	3.6	2.1	4.2	3.3	2.5	6.0	3.7	2.8
Total	3.2	3.4	4.0	3.1	4.0	3.4	3.3	4.1	3.9	3.3

** Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($)
by Structure Size and Bedroom Type
Ottawa

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa								
3 to 5 Units	554	542	699	704	877	866	1,101	999
6 to 19 Units	557	580	699	700	846	842	1,191	1,164
20 to 49 Units	601	621	737	736	889	881	1,135	1,127
50 to 99 Units	629	642	791	775	965	935	1,101	1,082
100 to 199 Units	650	638	783	773	987	961	1,111	1,121
200+ Units	668	646	802	789	990	961	1,217	1,180
Total	623	628	771	762	940	920	1,156	1,125

1.3.3 Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Structure Size and Zone
Ottawa

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100-199		200+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	5.6	5.8	4.0	6.6	3.4	3.2	2.7	2.6	0.9	1.3	2.4	8.0
Sandy Hill/Lowertown	3.5	1.2	4.6	2.5	3.6	4.3	2.6	1.9	0.2	0.5	**	**
Glebe/Old Ottawa South	1.9	4.3	3.1	1.2	2.5	3.4	**	**	**	**	2.5	1.7
Alta Vista/Hunt Club	**	**	3.4	3.7	12.0	13.5	5.2	2.7	3.8	4.9	4.7	2.6
Carlington/Iris	5.6	**	6.6	4.3	8.9	10.5	4.5	**	1.7	2.1	2.4	3.0
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	5.2	0.8	**	1.3	4.5	1.1	4.5	2.6	2.9	0.8	4.0	1.4
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	5.6	**	5.2	5.1	9.4	4.8	7.2	2.3	1.4	**	**
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	**	**	4.6	4.7	6.2	10.9	3.8	3.8	2.6	4.5	1.5	0.7
Former City of Ottawa	**3.9**	**3.9**	**4.6**	**3.9**	**4.8**	**5.6**	**3.7**	**3.2**	**2.3**	**2.9**	**3.2**	**2.5**
Vanier	5.2	1.9	5.0	5.9	5.1	1.8	**	**	n/u	n/u	**	**
Gloucester/Cumberland	10.1	7.8	3.7	1.6	0.5	1.3	1.9	0.5	1.1	1.9	4.1	8.2
Nepean/Kanata	**	2.5	6.6	4.0	3.3	1.4	8.8	4.9	8.5	3.0	8.4	1.7
Ottawa	**4.2**	**3.4**	**4.7**	**4.2**	**4.4**	**4.7**	**4.3**	**3.3**	**3.2**	**2.9**	**3.7**	**2.8**

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Rent Range and Bedroom Type
Ottawa

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa										
LT $700	3.9	3.4	6.1	5.0	3.4	4.2	**	**	5.1	4.5
$700 - $799	2.2	3.2	4.2	2.3	4.3	4.6	**	**	4.2	3.0
$800 - $899	**	**	2.7	1.7	4.9	3.1	0.0	**	4.0	2.6
$900 - $999	**	**	1.6	2.6	3.4	2.2	2.7	9.2	2.9	3.1
$1000 - $1199	**	**	1.2	1.0	4.4	3.7	5.4	3.7	4.3	3.4
$1200+	**	**	**	**	4.7	4.8	3.0	1.8	4.4	4.7
Total	3.2	3.4	4.0	3.1	4.0	3.4	3.3	4.1	3.9	3.3

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	**	**	**	**	0.0	**	**	**	1.9	**
Sandy Hill/Lowertown	n/u	n/u	**	**	0.0	0.0	2.7	**	1.5	3.7
Glebe/Old Ottawa South	n/u	n/u	**	**	**	**	1.8	1.8	1.5	1.5
Alta Vista/Hunt Club	n/u	n/u	n/u	n/u	2.9	9.0	4.8	6.7	4.6	6.9
Carlington/Iris	n/u	n/u	n/u	n/u	5.6	**	5.7	**	5.7	**
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	**	**	9.1	0.0	**	**	15.2	10.0	12.0	5.2
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	0.8	1.5	3.1	3.8	1.9	4.7
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	5.4	**	**
Former City of Ottawa	**	**	1.2	27.6	2.1	2.2	4.5	4.9	3.6	4.8
Vanier	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	8.9	11.1	8.3	10.4
Gloucester/Cumberland	n/u	n/u	n/u	n/u	**	1.3	3.5	3.7	3.4	3.5
Nepean/Kanata	**	**	**	**	6.6	4.7	4.3	3.8	4.8	4.0
Ottawa	0.0	0.0	1.1	26.5	4.4	3.4	4.3	4.1	4.2	4.2

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	**	**	**	**	**	**	**	**
Sandy Hill/Lowertown	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Glebe/Old Ottawa South	n/u	n/u	**	**	**	**	**	1,355
Alta Vista/Hunt Club	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	1,135	1,164
Carlington/Iris	n/u	n/u	n/u	n/u	999	**	1,005	**
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	**	**	601	677	**	**	**	**
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	**	838	958	945
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Former City of Ottawa	**	**	**	**	905	895	1,057	1,074
Vanier	n/u	n/u	n/u	n/u	**	n/s	1,158	**
Gloucester/Cumberland	n/u	n/u	n/u	n/u	**	1,110	1,040	1,061
Nepean/Kanata	**	**	**	**	984	992	1,090	1,114
Ottawa	563	594	**	**	945	951	1,071	1,092

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable
n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Downtown	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Sandy Hill/Lowertown	n/u	n/u	**	**	0	26	**	**	2	60
Glebe/Old Ottawa South	n/u	n/u	**	**	**	**	1	55	1	65
Alta Vista/Hunt Club	n/u	n/u	n/u	n/u	7	78	52	775	59	853
Carlington/Iris	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	**	**	0	13	**	**	5	49	5	94
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	8	519	21	557	53	1,127
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	2	40	**	**
Former City of Ottawa	**	**	28	102	20	895	87	1,786	135	2,792
Vanier	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	5	45	5	48
Gloucester/Cumberland	n/u	n/u	n/u	n/u	1	79	44	1,193	45	1,272
Nepean/Kanata	**	**	**	**	43	923	113	2,984	156	3,914
Ottawa	**0**	**12**	**28**	**106**	**64**	**1,900**	**249**	**6,008**	**341**	**8,026**

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Sandy Hill/Lowertown	n/a	n/u	n/a	**	n/a	0.0	n/a	**	n/a	3.7
Glebe/Old Ottawa South	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	1.8	n/a	1.5
Alta Vista/Hunt Club	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	10.3	n/a	9.9	n/a	10.0
Carlington/Iris	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	n/a	**	n/a	0.0	n/a	**	n/a	10.0	n/a	5.2
New Edinb./Manor Park/Overbrook	n/a	**	n/a	**	n/a	2.5	n/a	5.9	n/a	6.2
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	5.4	n/a	**
Former City of Ottawa	**n/a**	**	**n/a**	**31.6**	**n/a**	**3.3**	**n/a**	**7.0**	**n/a**	**6.7**
Vanier	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	13.3	n/a	12.5
Gloucester/Cumberland	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	3.8	n/a	6.9	n/a	6.7
Nepean/Kanata	n/a	**	n/a	**	n/a	9.0	n/a	6.6	n/a	7.2
Ottawa	**n/a**	**0.0**	**n/a**	**30.4**	**n/a**	**6.1**	**n/a**	**6.8**	**n/a**	**7.0**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable
n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

3.1.1 Private Row (Townhouse) and Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	3.0	3.9	2.4	3.1	2.5	5.9	7.9	4.1	2.7	3.9
Sandy Hill/Lowertown	3.7	2.7	2.5	2.7	4.5	1.5	1.1	1.4	3.2	2.2
Glebe/Old Ottawa South	1.8	3.3	2.8	2.4	1.9	2.0	3.6	0.8	2.4	2.2
Alta Vista/Hunt Club	4.2	7.3	4.6	3.5	4.5	3.7	3.6	6.3	4.4	4.0
Carlington/Iris	2.4	3.8	3.7	3.1	4.4	4.3	5.0	2.6	4.0	3.6
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	5.0	1.1	5.3	1.6	1.7	1.4	**	2.5	4.4	1.5
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	4.4	6.4	2.0	3.1	2.3	4.3	2.9	4.3
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	1.9	3.1	2.2	3.9	3.2	2.6	1.0	1.1	2.6	3.2
Former City of Ottawa	**3.3**	**3.4**	**3.4**	**3.2**	**3.4**	**3.4**	**3.4**	**3.8**	**3.4**	**3.3**
Vanier	**	**	6.2	4.4	4.7	3.7	**	**	5.3	4.0
Gloucester/Cumberland	**	1.7	4.2	1.9	2.0	3.5	3.2	6.1	2.9	4.0
Nepean/Kanata	3.5	5.6	8.8	2.9	7.2	3.3	4.6	3.6	6.6	3.4
Ottawa	**3.2**	**3.4**	**4.0**	**3.2**	**4.1**	**3.4**	**4.0**	**4.1**	**4.0**	**3.4**

3.1.2 Private Row (Townhouse) and Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	646	656	827	842	1,160	1,127	1,337	1,198
Sandy Hill/Lowertown	639	652	888	869	1,127	1,071	1,343	1,385
Glebe/Old Ottawa South	**	**	781	749	1,054	993	**	**
Alta Vista/Hunt Club	622	619	743	730	901	874	1,134	1,167
Carlington/Iris	626	606	740	697	862	852	1,062	1,053
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	562	584	714	710	873	892	**	**
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	796	809	951	929	976	976
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	637	627	747	747	889	914	1,047	**
Former City of Ottawa	**624**	**630**	**781**	**772**	**960**	**943**	**1,134**	**1,135**
Vanier	**	**	656	648	756	751	**	**
Gloucester/Cumberland	**	646	753	729	858	834	1,035	1,039
Nepean/Kanata	681	661	757	751	972	952	1,084	1,108
Ottawa	**623**	**628**	**771**	**762**	**941**	**922**	**1,096**	**1,102**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

3.1.3 Number of Private Row (Townhouse) and Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Downtown	55	1,409	154	5,051	131	2,239	10	254	351	8,953
Sandy Hill/Lowertown	24	878	79	2,942	26	1,760	7	507	136	6,086
Glebe/Old Ottawa South	9	283	36	1,527	26	1,287	2	241	73	3,338
Alta Vista/Hunt Club	23	316	163	4,656	165	4,410	72	1,134	422	10,516
Carlington/Iris	18	473	100	3,268	117	2,733	12	446	247	6,920
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	7	634	39	2,445	15	1,068	5	198	66	4,345
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	92	1,430	69	2,222	31	714	197	4,574
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	13	413	108	2,750	63	2,416	2	197	186	5,775
Former City of Ottawa	**155**	**4,613**	**772**	**24,068**	**611**	**18,135**	**141**	**3,691**	**1,678**	**50,507**
Vanier	**	**	74	1,697	72	1,965	**	**	162	4,036
Gloucester/Cumberland	2	116	16	837	66	1,879	87	1,432	171	4,264
Nepean/Kanata	8	142	54	1,884	145	4,371	120	3,341	328	9,738
Ottawa	**169**	**5,030**	**916**	**28,486**	**895**	**26,350**	**359**	**8,679**	**2,339**	**68,545**

3.1.4 Private Row (Townhouse) and Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Ottawa

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Downtown	n/a	6.7	n/a	5.2	n/a	7.8	n/a	7.0	n/a	6.1
Sandy Hill/Lowertown	n/a	3.6	n/a	4.8	n/a	3.7	n/a	2.2	n/a	4.1
Glebe/Old Ottawa South	n/a	5.8	n/a	4.5	n/a	2.9	n/a	1.7	n/a	3.8
Alta Vista/Hunt Club	n/a	10.5	n/a	5.5	n/a	6.6	n/a	10.0	n/a	6.6
Carlington/Iris	n/a	5.1	n/a	5.4	n/a	7.5	n/a	3.9	n/a	6.1
Chinatown/Hintonburg/Westboro N	n/a	2.0	n/a	2.7	n/a	2.7	n/a	3.0	n/a	2.6
New Edinb./Manor Park/Overbrook	n/a	**	n/a	8.1	n/a	4.8	n/a	6.1	n/a	6.0
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	n/a	3.9	n/a	5.6	n/a	5.1	n/a	5.0	n/a	5.3
Former City of Ottawa	**n/a**	**5.1**	**n/a**	**5.1**	**n/a**	**5.7**	**n/a**	**6.0**	**n/a**	**5.4**
Vanier	n/a	**	n/a	6.6	n/a	6.3	n/a	**	n/a	6.5
Gloucester/Cumberland	n/a	4.3	n/a	5.0	n/a	4.8	n/a	9.2	n/a	6.3
Nepean/Kanata	n/a	9.1	n/a	7.2	n/a	7.6	n/a	6.5	n/a	7.2
Ottawa	**n/a**	**5.2**	**n/a**	**5.4**	**n/a**	**6.0**	**n/a**	**6.8**	**n/a**	**5.8**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or other housing market reports, please contact our Products Administrator at: 1-800-493-0059 or (416) 218-3317 or by e-mail at: ntrivino@cmhc-schl.gc.ca

To learn more about Market Analysis Centre products and services and to subscribe on-line visit: www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products, services and programs visit: www.cmhc.ca

FREE ELECTRONIC REPORTS

Now you can keep on top of Canada's housing market with CMHC - absolutely free! Market Analysis Centre's national suite of electronic reports gives you access to the most accurate, comprehensive and up-to-date information. Our free e-reports are your best source for authoritative housing market data, reliable analysis, insight and forecasts.

Sign up for convenient subscriptions to receive every pdf format issue automatically — emailed directly to you on the day of release — for as long as you want them. Or you can access current and recent reports individually as needed. Download, open, view, save or print electronic editions of any of the following reports:

- Housing Market Outlook, Canada
- Housing Now, Canada
- Monthly Housing Statistics
- Housing Information Monthly, Volumes A – K
- Consumer Intentions to Buy or Renovate a Home, Highlights Report & Detailed Statistical Tables
- Canadian Housing Statistics, selected individual tables
- Preliminary Housing Starts, Options A, B, C (A and B)
- Housing Market Outlook, Major Centres – 27 Reports
- Housing Now – 5 Regional Reports
- Housing Now – Major Centres 10 Monthly and 17 Quarterly Reports for Major Centres
- Rental Market Report – 28 Reports for Major Centres
- Rental Market Provincial Highlights – 10 Provincial Reports, plus Yellowknife

Market intelligence on-demand

To view, download or subscribe to free reports, visit: www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store

2005 Ontario Retirement Homes Report

Do you want to learn more about the dynamic private retirement home market in Ontario?
The 2005 Retirement Homes Report has detailed Ontario-wide survey findings by market area covering vacancy rates & per diems by bed type, capture rates, new supply, vacancy rates by rent range for private beds & rent distributions.

For more information on the content of this report, please contact:
Ken Sumnall, Manager, Housing Market Surveys (519) 873-2410 or by email: ksumnall@cmhc.ca

To order this report, please contact:
Norma Trivino at 1-800-493-0059 or by email: ntrivino@cmhc.ca

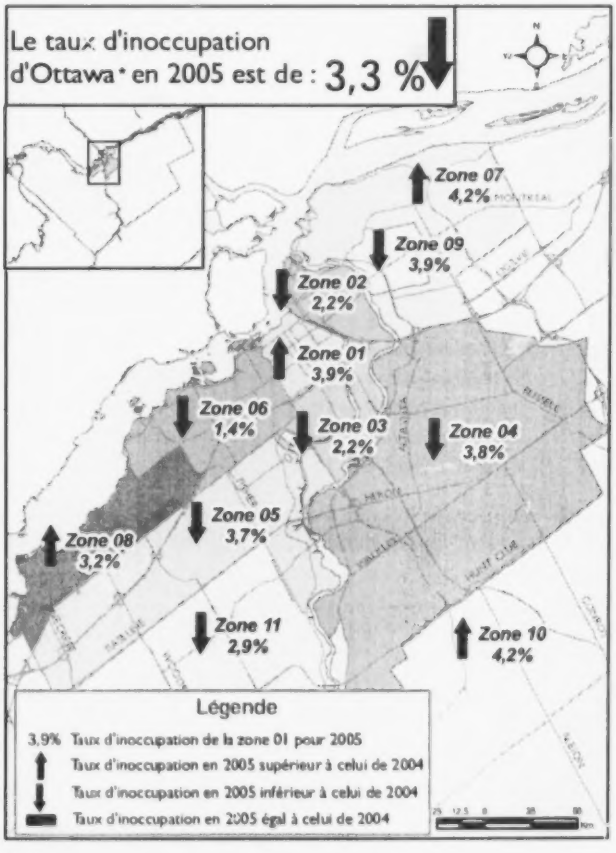
© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

OTTAWA*
OCTOBRE 2005

RECUL DU TAUX D'INOCCUPATION À OTTAWA

Après avoir atteint 3,9 % en octobre 2004, un sommet en six ans, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée à Ottawa a reculé; en octobre 2005, il ne s'élevait plus qu'à 3,3 %. Plusieurs facteurs ont contribué à ce resserrement du marché locatif : accroissement des frais de possession d'une habitation, petit nombre de logements à louer construits, amélioration de l'emploi chez les jeunes, afflux constant de jeunes migrants. Le taux d'inoccupation a diminué dans la majeure partie de l'agglomération, soit dans sept des onze zones où la SCHL mène son enquête à Ottawa. Étant donné que le marché locatif était plus détendu l'an dernier, le loyer moyen a baissé pour la plupart des catégories de logements et dans la majorité des zones. Le taux de disponibilité, lequel tient compte des logements qui deviendront éventuellement vacants dans les mois suivants, est descendu de 6,7 %, en octobre 2004, à 5,7 %, cette année.



SOMMAIRE

Analyse

2 Facteurs stimulant la demande
3 Chute du taux de disponibilité
3 Baisse du taux d'inoccupation
3 Fléchissement des loyers
4 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée
3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en rangée

* Ne comprend que la partie ontarienne de la RMR Ottawa-Gatineau

Canada

SCHL CMHC

Facteurs stimulant la demande

Jeunes adultes venant s'établir à Ottawa

L'un des principaux moteurs de la demande de logements locatifs est l'afflux soutenu de jeunes dans une région. Selon Statistique Canada, les flux migratoires entre 2000 et 2004 se sont soldés par l'ajout de presque 11 000 personnes de 15 à 24 ans dans la portion ontarienne de la région de la Capitale nationale.

À Ottawa, l'accroissement du groupe des 15 à 24 ans ces dernières années aurait dû garder les taux d'inoccupation bas, mais l'effet stimulant de ce facteur a été contrecarré par la faiblesse des taux hypothécaires qui a rendu très abordable l'achat d'un logement.

Lorsqu'on met côte à côte les taux d'inoccupation moyens des onze régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Ontario et les données démographiques, on constate que, de 1986 à 2000, les taux d'inoccupation et le nombre de jeunes âgés de 15 à 24 ans ont évolué en sens inverse. À partir de 2001, les taux hypothécaires ont diminué et se sont mis à favoriser l'accession à la propriété dans ces agglomérations en incitant de nombreux jeunes locataires potentiels à acheter immédiatement une habitation sans passer par l'étape de la location.

Accroissement de l'emploi chez les jeunes

La légère amélioration de l'emploi chez les jeunes est un deuxième facteur ayant donné une impulsion à la demande de logements locatifs cette année. Depuis toujours, il existe une corrélation inverse entre l'évolution de l'emploi chez les jeunes et les taux d'inoccupation. Selon les estimations de Statistique Canada, pendant les mois de janvier à septembre 2005, le nombre de postes occupés par des personnes ayant entre 15 et 24 ans a dépassé de 7,4 % celui de la période correspondante en 2004.

L'accession à la propriété devient moins abordable

Alors que les bas taux hypothécaires ont exercé un effet inverse sur les marchés locatifs ces dernières années, certains signes indiquent que l'accession à la propriété sur le marché résidentiel d'Ottawa est en train de devenir moins abordable. Voilà qui explique peut-être en partie pourquoi les taux d'inoccupation ont fléchi à Ottawa en 2005.

Les fortes hausses du prix des habitations l'ont emporté sur la faiblesse des taux hypothécaires, faisant augmenter les frais de possession plus vite que le loyer moyen des appartements de deux chambres. Entre 2001 et 2005, le prix d'un logement existant moyen a bondi de 41 % pour atteindre 247 906 $ sur le marché d'Ottawa, et les versements estimatifs de principal et d'intérêt correspondants ont augmenté de 26 %, pour s'établir à 1 289 $. Par comparaison, le loyer moyen des appartements de deux chambres n'a crû que de 1 % pendant la même période, sous l'effet de la légère baisse qui l'a amené à 920 $ cette année. Pour la première fois depuis 1998, les mensualités hypothécaires estimatives liées à l'achat d'une copropriété de prix moyen (181 034 $ en date de septembre 2005) ont dépassé le loyer moyen des appartements de deux chambres, les premières se hissant à 941 $, contre 920 $ pour le second.

Par conséquent, les frais de possession semblent avoir dépassé la capacité des locataires d'assumer les charges d'un emprunt hypothécaire, si on les compare au coût de location d'un appartement de deux chambres.

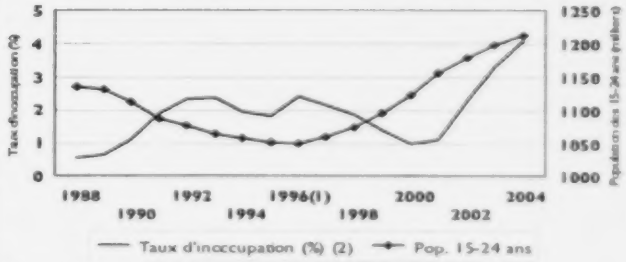
Ralentissement de la construction de logements locatifs

Du côté de l'offre, le repli des mises en chantier de logements locatifs a contribué à la baisse du taux d'inoccupation à Ottawa. La construction et les taux d'inoccupation évoluent en sens contraire. Pour la période allant de 1993 à 2000, le taux d'inoccupation moyen est monté à 2,9 %, tandis que le nombre moyen de mises en chantier de logements locatifs est descendu à 199. À partir de 2000, la situation s'est inversée : le taux d'inoccupation est tombé à 0,2 %, et le nombre de mises en chantier a bondi. À mesure que les taux d'inoccupation ont grimpé au cours des quatre années suivantes, la construction de logements locatifs s'est remise à diminuer petit à petit.

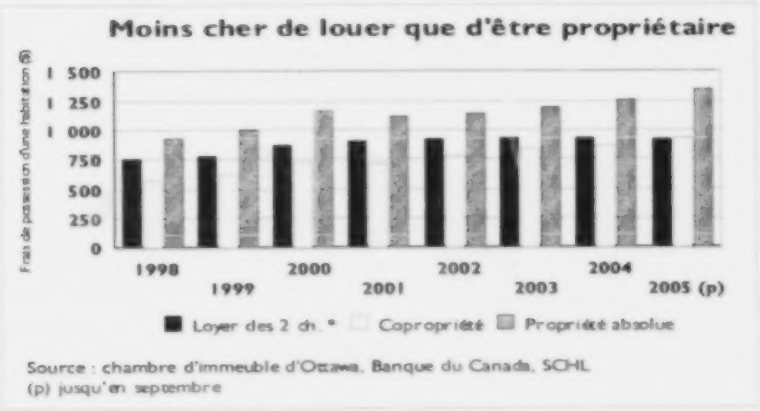
Lorsque la construction de copropriétés croît, elle augmente indirectement le nombre de logements à louer, car les copropriétés sont parfois achetées par des investisseurs qui les offrent en location. Or, il s'est bâti beaucoup de copropriétés à Ottawa ces dernières années, si bien que certaines copropriétés se sont ajoutées au marché des logements locatifs d'initiative privée.

Bien que le présent rapport porte principalement sur le marché locatif d'Ottawa, il ne faut pas négliger celui de Gatineau, car il a une incidence sur la rive ontarienne de l'Outaouais. Au cours de la dernière décennie, Gatineau a affiché un taux d'inoccupation supérieur à celui d'Ottawa, malgré des loyers moyens beaucoup plus bas. Depuis 2000, les loyers des appartements de deux chambres à Gatineau n'ont

Taux en hausse malgré la croissance de la population jeune



(1) Données fondées sur les limites du recensement de 2001.
(2) Dans les immeubles comptant au moins 6 appartements pondération fondée sur l'univers de 2004.
Source : Statistique Canada, SCHL



Source : chambre d'immeuble d'Ottawa, Banque du Canada, SCHL
(p) jusqu'en septembre

augmenté que légèrement par comparaison à ceux d'Ottawa, ce qui a creusé l'écart entre les deux villes. Il en est résulté un redressement de la demande de l'autre côté de la rivière et, depuis 2001, le taux d'inoccupation y est inférieur à celui d'Ottawa.

Depuis lors, ce relatif resserrement du marché de Gatineau y a fait monter les loyers plus vite qu'à Ottawa, rétrécissant ainsi l'écart entre les deux agglomérations. Cette évolution des loyers de part et d'autre de l'Outaouais a aidé à rééquilibrer les taux d'inoccupation des deux villes : cette année, celui de Gatineau a enregistré une hausse, et celui d'Ottawa, une diminution.

Chute du taux de disponibilité

C'est la deuxième année de suite que la SCHL publie officiellement un taux de disponibilité pour les marchés locatifs canadiens. Selon les résultats de notre enquête d'octobre 2005, le taux de disponibilité à Ottawa a perdu plus d'un point de pourcentage par rapport à l'an passé, pour s'établir à 5,6 %. Ce nouveau taux, qui tient compte à la fois des logements actuellement vacants et de ceux qui pourraient le devenir dans les mois suivants, semble épouser l'évolution du taux d'inoccupation traditionnel.

Baisse du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée a diminué à Ottawa, après quatre ascensions annuelles consécutives qui l'ont mené de 0,2 %, en 2000, à 3,9 %, en 2004. Si ce dernier pourcentage marque le point culminant d'une période de décontraction, celui d'octobre 2005 demeure au-dessus de la moyenne de 2,5 % calculée pour les dix dernières années.

Par contraste, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée à Gatineau, qui était de 2,1 % en octobre 2004, est monté à 3,1 % – un sommet en six ans. Cette hausse suit une intensification de la construction d'appartements dans la région. En moyenne, 570 logements locatifs y ont été mis en chantier en 2002, 2003 et 2004; ce chiffre est de plus de deux fois supérieur au nombre moyen des trois années précédentes.

En examinant les taux d'inoccupation selon la taille des logements, on constate un repli à Ottawa pour ce qui concerne les appartements de une et de deux chambres. Dans le premier cas, le taux est passé de 4,0 à 3,1 %, dans le second, de 4,0 à 3,4 %. Ces deux catégories de logements constituent la majeure partie du parc locatif de l'agglomération, soit plus de 80 %. La diminution de leur taux d'inoccupation l'a donc emporté sur les augmentations observées du côté des studios et des appartements de trois chambres ou plus.

Fléchissement des loyers

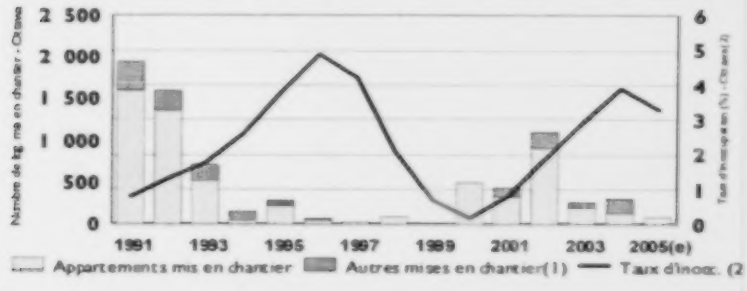
En 2004, le taux d'inoccupation a atteint son point culminant des six dernières années à Ottawa. Cet affaiblissement du marché locatif a fait baisser les loyers moyens. Ceux-ci ont diminué pour toutes les catégories d'appartements d'initiative privée (une chambre, deux chambres, trois chambres et plus), sauf les studios, qui ont enregistré une hausse. Plus précisément, le loyer moyen des appartements de une chambre a décru de 1,2 % pour s'établir à 762 $; celui des deux chambres a reculé de 2,1 % et est tombé à 920 $. Le repli le plus marqué a été enregistré par le petit nombre d'appartements de trois chambres et plus que compte l'univers locatif d'Ottawa : la régression a été d'un peu moins de 3 %, et le loyer moyen s'établit maintenant à 1 125 $. Les studios ont connu une hausse, nous l'avons mentionné plus haut, qui a été de près de 1 %.

Le marché locatif s'est également affaibli sur l'autre rive de l'Outaouais, causant un recul des loyers moyens à cet endroit également. Le loyer moyen des appartements de deux chambres a perdu un peu moins de 1 % pour se fixer à 663 $, son premier fléchissement depuis 1998. Ces baisses de loyers de part et d'autre de l'Outaouais sont un signe du ralentissement que le marché locatif a connu dans toute la région de la Capitale nationale l'an dernier.

Les résultats de notre enquête de 2005 montrent que les zones où les loyers moyens ont fléchi par rapport à 2004 sont aussi celles où le taux d'inoccupation s'est replié, preuve supplémentaire que ce repli fait suite à une réduction des loyers. En octobre, les taux d'inoccupation les plus bas – en moyenne 2,4 % – ont été relevés dans les zones suivantes d'Ottawa : Glebe/Ottawa-Sud, Côte-de-sable/basse-ville et Nepean/Kanata. Dans ces mêmes secteurs, le loyer moyen des appartements de deux chambres a enregistré une baisse importante.

C'est dans les immeubles les plus récents d'Ottawa, ceux dont la construction a été achevée en 2000 ou après, que la proportion d'appartements vacants est la plus forte : 9,0 %. Les loyers des appartements de deux chambres y sont relativement élevés : 1 406 $; c'est 39 % plus cher que dans les

Le nombre élevé de logements locatifs vacants dissuade d'en bâtir



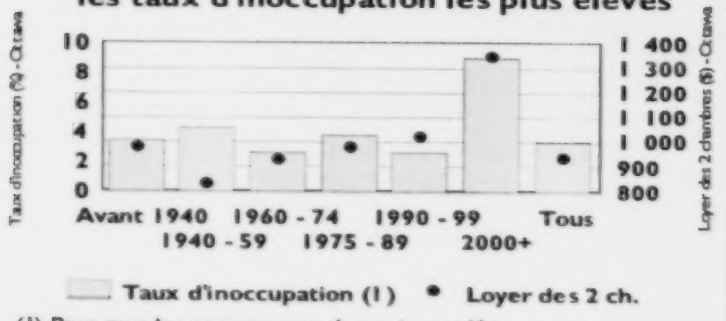
(e) Mises en chantier annuelles réparties en fonction de l'évolution d'une année sur l'autre jusqu'en septembre
(1) Log. individuels jumelés en rangée (2) Dans les immeubles comptant au moins trois appartements
Source : SCHL

immeubles bâtis entre 1990 et 1999 (1 011 $). À cause de leur coût, ces appartements sont moins attrayants que les logements plus anciens d'Ottawa. Et leurs occupants sont sans doute parmi les personnes les plus aptes financièrement à acheter une habitation.

À en juger par les résultats de notre enquête, les locataires d'Ottawa préfèrent les grands immeubles. En effet, ceux comptant au moins 50 logements affichent un taux d'inoccupation plus bas que les ensembles plus petits. La qualité du bâtiment peut jouer un rôle ici : les petits immeubles sont habituellement plus âgés, la plupart des ensembles récents ayant une densité d'occupation plus forte. Il importe aussi de noter que, si les loyers sont plus élevés dans les grands immeubles, ils ont diminué depuis 2004 par comparaison à ceux des ensembles de moindre densité. Par conséquent, la baisse des loyers observée dans ces immeubles plus neufs et de forte densité peut avoir attiré un plus grand nombre de locataires.

Si l'on répartit en quintiles les loyers des logements locatifs, on constate que le plus bas taux d'inoccupation se trouve dans le quatrième quintile (loyer moyen de 874 $) : le pourcentage d'unités vacantes y est passé de 3,5 %, en 2004, à 2,4 % cette année. Le troisième quintile (loyer moyen de 795 $) affiche le taux d'inoccupation immédiatement supérieur; en baisse lui aussi, il se situe à 2,6 %. Dans le cinquième quintile (loyers les plus élevés, avec une moyenne de 1 147 $), le taux est demeuré le même que l'an dernier, soit 3,9 %. Dans le deuxième quintile (loyer moyen de 723 $), il s'est légèrement replié cette année et se chiffre à 3,5 %. Enfin, dans le premier quintile (loyers les plus abordables, avec une moyenne de 623 $), il a peu changé en 2005 et se situe à 4,6 %.

Les logements locatifs neufs coûteux affichent les taux d'inoccupation les plus élevés



(1) Pour tous les appartements de ces immeubles
Source : SCHL

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que

celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

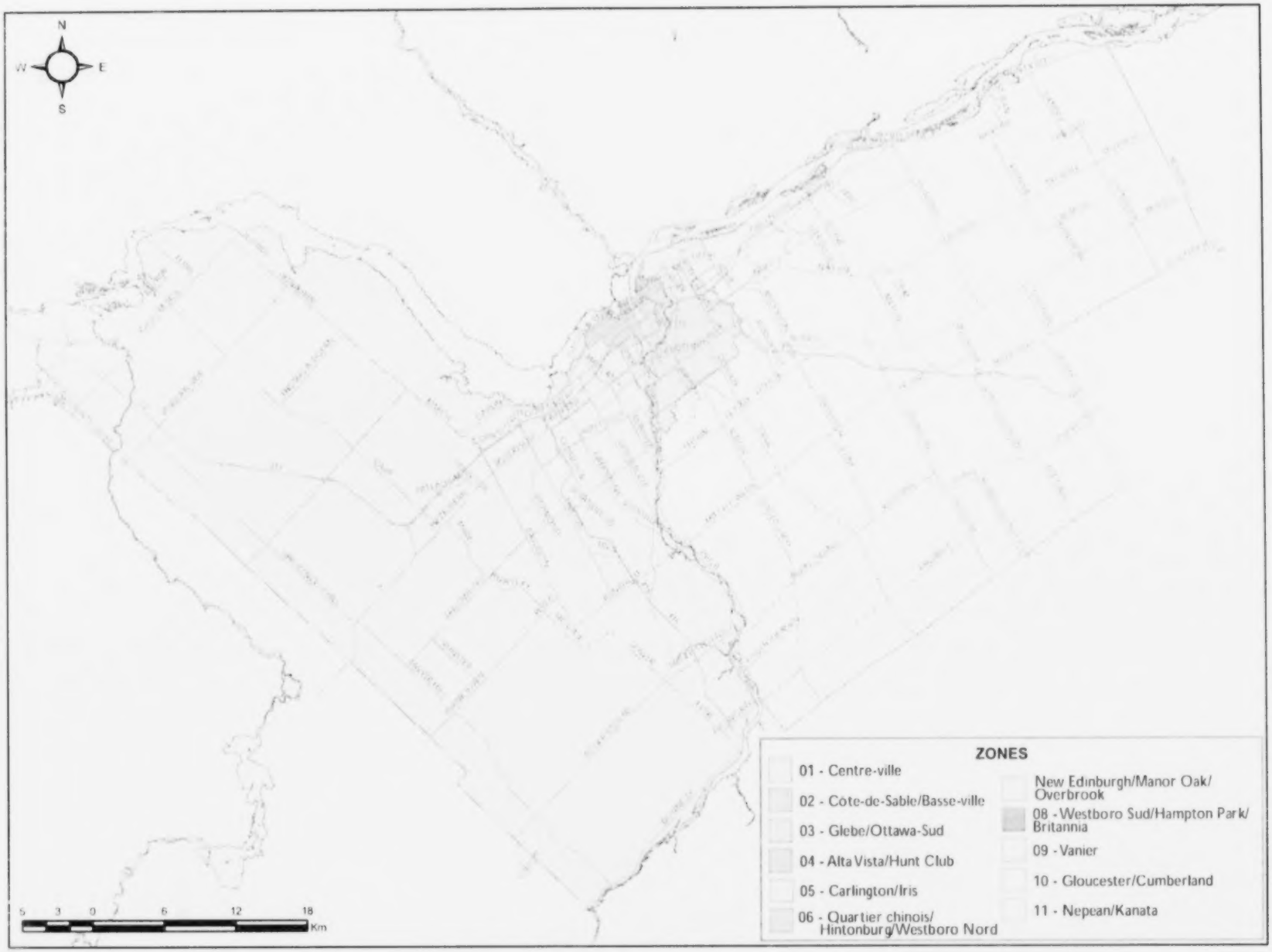
PRÉVISIONS POUR OTTAWA

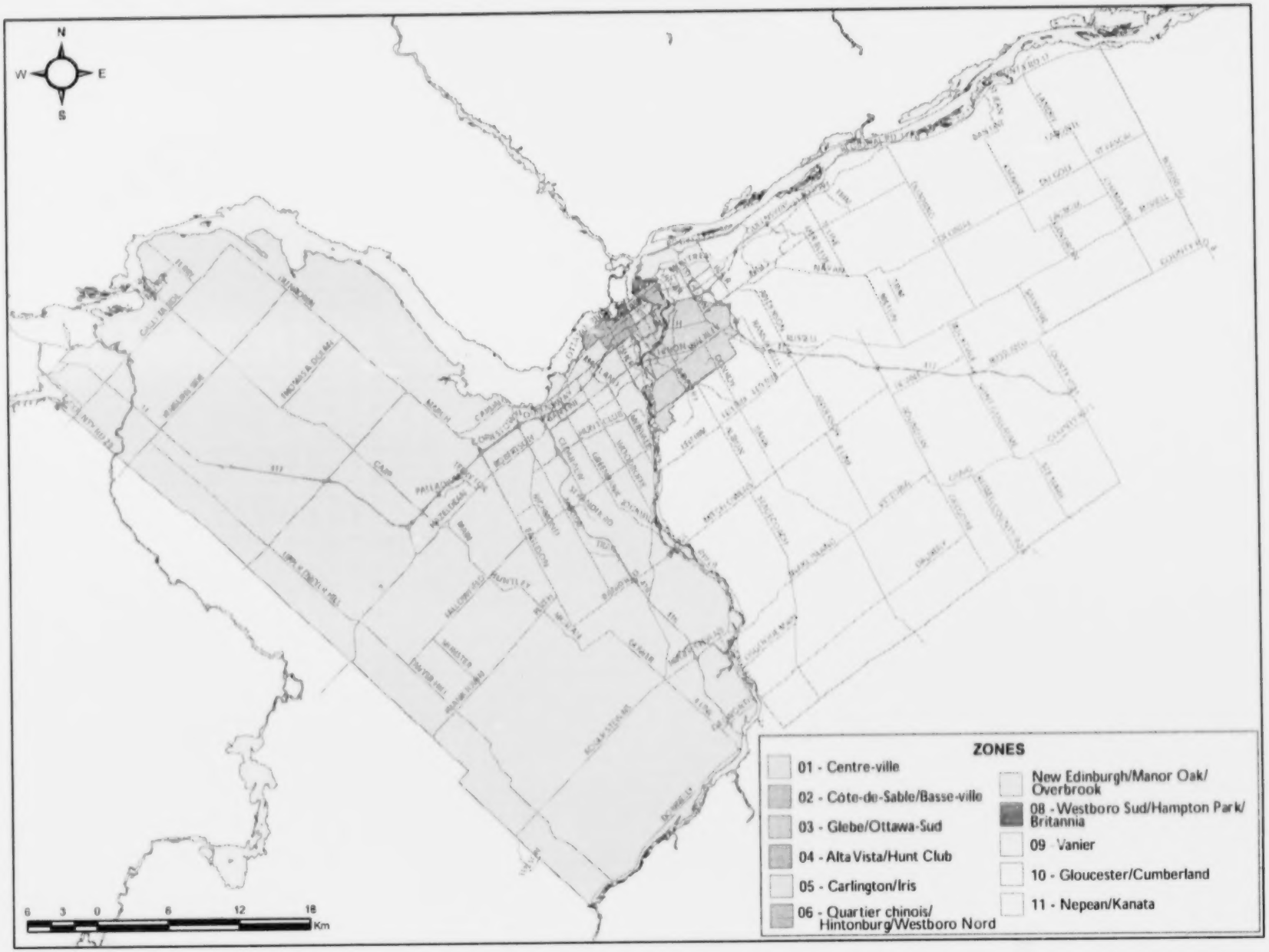
Le taux d'inoccupation avoisinera 3 % à Ottawa en 2006, car la demande de logements à louer demeurera constante, et il devrait s'ajouter peu de nouvelles unités locatives dans le parc résidentiel. Comme les taux hypothécaires augmenteront modérément et que le prix des habitations continuera de monter, les frais de possession croîtront, ce qui gardera un plus grand nombre de locataires sur le marché locatif et mettra fin à l'engouement pour l'accession à la propriété. Déjà cette année, les charges hypothécaires liées à l'achat d'une copropriété de prix moyen sur le marché d'Ottawa dépassaient le loyer d'un appartement de deux chambres.

Le groupe d'âge où se recrutent principalement les locataires (15-24 ans) est d'une bonne taille comparativement aux dernières années, ce qui aura un effet stimulant sur la demande. Les données les plus récentes sur la migration semblent indiquer que l'afflux de jeunes à Ottawa se poursuit. En outre, l'emploi dans ce groupe d'âge a connu, il y a peu, une forte augmentation.

Dans un passé récent, l'expansion du parc locatif a été modeste : moins de 300 logements en moyenne par an en 2003 et 2004, par comparaison à plus de 430 pour chacune des cinq années précédentes.

Puisqu'un taux d'inoccupation autour de 3 % demeure supérieur à la moyenne sur dix ans pour Ottawa, on peut s'attendre à ce que les hausses de loyers ne suivent pas le rythme de l'inflation en 2006. D'après les prévisions actuelles, le taux d'inflation annuel avoisinera 2 %, de sorte que le loyer moyen des appartements de deux chambres connaîtra une augmentation à peine supérieure à 2 % et passera de 920 $ à environ 940 $


N
W
E
S
5 3 0 6 12 18
Km
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Côte-de-Sable/Basse-ville
03 - Glebe/Ottawa-Sud
04 - Alta Vista/Hunt Club
05 - Carlington/Iris
06 - Quartier chinois/ Hintonburg/Westboro Nord
New Edinburgh/Manor Oak/ Overbrook
08 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia
09 - Vanier
10 - Gloucester/Cumberland
11 - Nepean/Kanata


N
W
E
S
6 3 0 6 12 18
Km
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Côte-de-Sable/Basse-ville
03 - Glebe/Ottawa-Sud
04 - Alta Vista/Hunt Club
05 - Carlington/Iris
06 - Quartier chinois/ Hintonburg/Westboro Nord
New Edinburgh/Manor Oak/ Overbrook
08 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia
09 Vanier
10 - Gloucester/Cumberland
11 - Nepean/Kanata

	DESCRIPTION DES ZONES – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE ONTARIENNE)
Zone 1	**Centre-ville** - délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est).
Zone 2	**Côte-de-Sable/basse-ville** - comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville.
Zone 3	**Glebe/Ottawa-Sud** - comprend les quartiers Glebe et Ottawa-Sud.
Zone 4	**Alta Vista/Hunt Club** - comprend Alta Vista et Hunt Club.
Zone 5	**Carlington/Iris** - comprend le secteur situé au sud de l'avenue Carling, à l'ouest de Bronson et de la rivière Rideau et au nord de Beatrice (Carlington et Iris).
Zone 6	**Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord** - comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond.
Zone 7	**New Edinburgh/Manor Park/Overbrook** - ancien canton d'Osgoode, et municipalités de Clarence-Rockland et de Russell.
Zone 8	**Westboro Sud/Hampton Park/Britannia** - comprend la partie sud de Westboro, Hampton Park et Britannia.
Zones 1-8	**Ancienne ville d'Ottawa**
Zone 9	**Vanier** - comprend Vanier.
Zone 10	**Gloucester/Cumberland** - anciennes municipalités de Gloucester, Cumberland, Clarence-Rockland, Russell et Osgoode.
Zone 11	**Nepean/Kanata** - anciennes municipalités de Kanata, Nepean, West Carleton, Goulbourn et Rideau.
Zones 1-11	**RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	3,0	3,9	2,4	3,0	2,5	5,8	8,0	4,4	2,7	3,9
Côte-de-Sable/basse-ville	3,7	2,7	2,5	2,7	4,6	1,5	0,9	1,0	3,2	2,2
Glebe/Ottawa-Sud	1,8	3,3	2,8	2,4	1,9	2,0	**	**	2,5	2,2
Alta Vista/Hunt Club	4,2	7,3	4,6	3,5	4,5	3,6	1,1	5,6	4,4	3,8
Carlington/Iris	2,4	3,8	3,7	3,1	4,3	4,5	3,9	4,4	3,9	3,7
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	5,0	1,1	5,2	1,6	1,5	1,4	**	**	4,2	1,4
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	4,6	4,9	2,4	3,6	**	6,1	3,3	4,2
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	1,9	3,1	2,2	3,9	3,2	2,6	0,6	**	2,6	3,2
Ancienne ville d'Ottawa	3,3	3,4	3,4	3,1	3,5	3,4	2,3	2,8	3,4	3,2
Vanier	**	**	6,2	4,4	4,7	3,7	**	**	5,2	3,9
Gloucester/Cumberland	**	1,7	4,2	1,9	2,0	3,6	1,8	18,0	2,7	4,2
Nepean/Kanata	3,6	5,7	8,8	2,9	7,3	3,0	7,2	1,9	7,7	2,9
Ottawa	**3,2**	**3,4**	**4,0**	**3,1**	**4,0**	**3,4**	**3,3**	**4,1**	**3,9**	**3,3**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	646	657	828	842	1 161	1 127	1 366	1 205
Côte-de-Sable/basse-ville	639	652	889	869	1 129	1 071	1 359	1 399
Glebe/Ottawa-Sud	**	**	781	749	1 054	993	**	**
Alta Vista/Hunt Club	622	619	743	730	900	872	1 134	1 175
Carlington/Iris	626	606	740	697	853	842	1 144	1 107
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	562	584	715	711	872	889	**	**
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	796	814	979	957	**	**
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	637	627	747	747	889	915	1 082	**
Ancienne ville d'Ottawa	624	630	781	772	963	946	1 217	1 194
Vanier	**	**	656	648	756	751	**	**
Gloucester/Cumberland	**	646	753	729	859	822	1 009	928
Nepean/Kanata	681	660	758	751	969	941	1 036	1 054
Ottawa	**623**	**628**	**771**	**762**	**940**	**920**	**1 156**	**1 125**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	55	1 404	150	5 022	130	2 231	10	233	345	8 890
Côte-de-Sable/basse-ville	24	878	79	2 934	26	1 734	5	480	134	6 026
Glebe/Ottawa-Sud	9	283	36	1 525	26	1 279	**	**	72	3 273
Alta Vista/Hunt Club	23	316	163	4 656	158	4 332	20	359	363	9 663
Carlington/Iris	18	473	100	3 268	114	2 537	8	183	240	6 461
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	7	632	39	2 432	15	1 039	**	**	61	4 251
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	68	1 380	61	1 703	10	157	144	3 447
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	13	413	108	2 750	63	2 385	**	**	184	5 704
Ancienne ville d'Ottawa	155	4 604	743	23 966	591	17 240	54	1 905	1 543	47 715
Vanier	**	**	74	1 697	72	1 962	**	**	157	3 988
Gloucester/Cumberland	2	116	16	837	65	1 800	43	239	126	2 992
Nepean/Kanata	8	139	54	1 880	102	3 448	7	357	172	5 824
Ottawa	**169**	**5 018**	**888**	**28 380**	**831**	**24 450**	**110**	**2 670**	**1 998**	**60 519**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	6,2	6,7	4,7	5,1	4,8	7,8	8,6	7,0	5,1	6,1
Côte-de-Sable/basse-ville	6,2	3,6	3,9	4,8	5,4	3,7	0,9	1,8	4,5	4,1
Glebe/Ottawa-Sud	5,4	5,8	4,7	4,5	4,2	3,0	**	**	4,6	3,9
Alta Vista/Hunt Club	6,7	10,5	7,6	5,5	8,1	6,5	4,2	10,0	7,7	6,3
Carlington/Iris	5,5	5,1	6,8	5,4	6,6	8,0	5,5	7,5	6,6	6,5
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	8,7	2,1	7,8	2,7	4,2	2,8	**	**	6,9	2,6
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	6,8	6,7	5,8	5,5	**	6,7	6,2	5,9
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	4,9	3,9	4,6	5,6	6,1	5,1	3,4	**	5,3	5,3
Ancienne ville d'Ottawa	6,4	5,1	5,9	5,0	6,2	5,8	4,0	5,1	6,0	5,3
Vanier	**	**	9,6	6,6	6,6	6,3	**	**	7,8	6,4
Gloucester/Cumberland	**	4,3	7,1	5,0	4,3	4,8	1,8	20,9	5,2	6,2
Nepean/Kanata	7,9	9,3	13,2	7,2	12,8	7,3	12,9	5,3	12,8	7,2
Ottawa	**6,3**	**5,2**	**6,6**	**5,3**	**7,0**	**6,0**	**5,6**	**6,7**	**6,7**	**5,6**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
Ottawa

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa										
Avant 1940	6,9	5,4	4,1	3,9	3,7	2,7	3,9	2,7	4,4	3,5
1940 à 1959	2,9	3,4	4,7	4,5	3,8	4,4	4,6	3,5	4,1	4,3
1960 à 1974	2,1	2,3	3,6	2,7	4,0	2,8	2,9	2,3	3,6	2,7
1975 à 1989	3,5	6,5	4,8	3,2	3,8	3,5	3,1	10,3	4,2	3,8
1990 à 1999	**	**	**	3,3	3,5	2,0	**	**	3,6	2,7
2000 ou après	**	**	4,7	5,7	10,2	10,8	a.l.e.	**	8,7	9,0
Tous les immeubles	3,2	3,4	4,0	3,1	4,0	3,4	3,3	4,1	3,9	3,3

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
Ottawa

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa								
Avant 1940	574	584	752	756	978	959	1 253	1 153
1940 à 1959	576	612	693	696	830	817	1 076	995
1960 à 1974	645	637	770	760	928	912	1 155	1 174
1975 à 1989	645	633	793	761	978	921	1 135	1 033
1990 à 1999	**	**	**	975	1 020	1 011	**	**
2000 ou après	**	**	1 111	1 241	1 349	1 406	a.l.e.	**
Tous les immeubles	623	628	771	762	940	920	1 156	1 125

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
Ottawa

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa										
3 à 5 unités	7,3	4,7	4,5	4,1	4,1	3,0	2,5	2,8	4,2	3,4
6 à 19 unités	5,6	5,3	5,7	4,6	3,9	3,7	6,1	4,2	4,7	4,2
20 à 49 unités	4,4	4,4	4,4	4,6	4,6	5,0	2,8	3,2	4,4	4,7
50 à 99 unités	2,0	2,9	4,3	3,5	4,9	3,2	6,3	3,1	4,3	3,3
100 à 199 unités	2,0	3,0	3,3	2,8	3,4	3,1	1,5	2,2	3,2	2,9
200 unités et +	2,6	2,2	3,6	2,1	4,2	3,3	2,5	6,0	3,7	2,8
Tous les immeubles	3,2	3,4	4,0	3,1	4,0	3,4	3,3	4,1	3,9	3,3

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
Ottawa

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa								
3 à 5 unités	554	542	699	704	877	866	1 101	999
6 à 19 unités	557	580	699	700	846	842	1 191	1 164
20 à 49 unités	601	621	737	736	889	881	1 135	1 127
50 à 99 unités	629	642	791	775	965	935	1 101	1 082
100 à 199 unités	650	638	783	773	987	961	1 111	1 121
200 unités et +	668	646	802	789	990	961	1 217	1 180
Tous les immeubles	623	628	771	762	940	920	1 156	1 125

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
Ottawa

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100-199		200+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	5,6	5,8	4,0	6,6	3,4	3,2	2,7	2,6	0,9	1,3	2,4	8,0
Côte-de-Sable/basse-ville	3,5	1,2	4,6	2,5	3,6	4,3	2,6	1,9	0,2	0,5	**	**
Glebe/Ottawa-Sud	1,9	4,3	3,1	1,2	2,5	3,4	**	**	**	**	2,5	1,7
Alta Vista/Hunt Club	**	**	3,4	3,7	12,0	13,5	5,2	2,7	3,8	4,9	4,7	2,6
Carlington/Iris	5,6	**	6,6	4,3	8,9	10,5	4,5	**	1,7	2,1	2,4	3,0
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	5,2	0,8	**	1,3	4,5	1,1	4,5	2,6	2,9	0,8	4,0	1,4
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	5,6	**	5,2	5,1	9,4	4,8	7,2	2,3	1,4	**	**
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	**	**	4,6	4,7	6,2	10,9	3,8	3,8	2,6	4,5	1,5	0,7
Ancienne ville d'Ottawa	**3,9**	**3,9**	**4,6**	**3,9**	**4,8**	**5,6**	**3,7**	**3,2**	**2,3**	**2,9**	**3,2**	**2,5**
Vanier	5,2	1,9	5,0	5,9	5,1	1,8	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Gloucester/Cumberland	10,1	7,8	3,7	1,6	0,5	1,3	1,9	0,5	1,1	1,9	4,1	8,2
Nepean/Kanata	**	2,5	6,6	4,0	3,3	1,4	8,8	4,9	8,5	3,0	8,4	1,7
Ottawa	**4,2**	**3,4**	**4,7**	**4,2**	**4,4**	**4,7**	**4,3**	**3,3**	**3,2**	**2,9**	**3,7**	**2,8**

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
Ottawa

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Ottawa										
Moins de 700 $	3,9	3,4	6,1	5,0	3,4	4,2	**	**	5,1	4,5
700 à 799 $	2,2	3,2	4,2	2,3	4,3	4,6	**	**	4,2	3,0
800 à 899 $	**	**	2,7	1,7	4,9	3,1	0,0	**	4,0	2,6
900 à 999 $	**	**	1,6	2,6	3,4	2,2	2,7	9,2	2,9	3,1
1000 à 1199 $	**	**	1,2	1,0	4,4	3,7	5,4	3,7	4,3	3,4
1200 $ et +	**	**	**	**	4,7	4,8	3,0	1,8	4,4	4,7
Toutes les fourchettes	3,2	3,4	4,0	3,1	4,0	3,4	3,3	4,1	3,9	3,3

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	**	**	**	**	0,0	**	**	**	1,9	**
Côte-de-Sable/basse-ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	0,0	2,7	**	1,5	3,7
Glebe/Ottawa-Sud	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,8	1,8	1,5	1,5
Alta Vista/Hunt Club	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	2,9	9,0	4,8	6,7	4,6	6,9
Carlington/Iris	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	5,6	**	5,7	**	5,7	**
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	**	**	9,1	0,0	**	**	15,2	10,0	12,0	5,2
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	0,8	1,5	3,1	3,8	1,9	4,7
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	5,4	**	**
Ancienne ville d'Ottawa	**	**	1,2	27,6	2,1	2,2	4,5	4,9	3,6	4,8
Vanier	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	8,9	11,1	8,3	10,4
Gloucester/Cumberland	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	1,3	3,5	3,7	3,4	3,5
Nepean/Kanata	**	**	**	**	6,6	4,7	4,3	3,8	4,8	4,0
Ottawa	**0,0**	**0,0**	**1,1**	**26,5**	**4,4**	**3,4**	**4,3**	**4,1**	**4,2**	**4,2**

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	**	**	**	**	**	**	**	**
Côte-de-Sable/basse-ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Glebe/Ottawa-Sud	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	1 355
Alta Vista/Hunt Club	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1 135	1 164
Carlington/Iris	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	999	**	1 005	**
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	**	**	601	677	**	**	**	**
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	**	838	958	945
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Ancienne ville d'Ottawa	**	**	**	**	905	895	1 057	1 074
Vanier	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.	1 158	**
Gloucester/Cumberland	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	1 110	1 040	1 061
Nepean/Kanata	**	**	**	**	984	992	1 090	1 114
Ottawa	**563**	**594**	******	******	**945**	**951**	**1 071**	**1 092**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Côte-de-Sable/basse-ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	26	**	**	2	60
Glebe/Ottawa-Sud	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1	55	1	65
Alta Vista/Hunt Club	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	7	78	52	775	59	853
Carlington/Iris	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	**	**	0	13	**	**	5	49	5	94
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	8	519	21	557	53	1 127
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2	40	**	**
Ancienne ville d'Ottawa	**	**	28	102	20	895	87	1 786	135	2 792
Vanier	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	5	45	5	48
Gloucester/Cumberland	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	1	79	44	1 193	45	1 272
Nepean/Kanata	**	**	**	**	43	923	113	2 984	156	3 914
Ottawa	**0**	**12**	**28**	**106**	**64**	**1 900**	**249**	**6 008**	**341**	**8 026**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Côte-de-Sable/basse-ville	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	3,7
Glebe/Ottawa-Sud	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	1,8	s.o.	1,5
Alta Vista/Hunt Club	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	10,3	s.o.	9,9	s.o.	10,0
Carlington/Iris	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	10,0	s.o.	5,2
New Edinb./Manor Park/Overbrook	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	2,5	s.o.	5,9	s.o.	6,2
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	5,4	s.o.	**
Ancienne ville d'Ottawa	s.o.	**	s.o.	31,6	s.o.	3,3	s.o.	7,0	s.o.	6,7
Vanier	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	13,3	s.o.	12,5
Gloucester/Cumberland	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	3,8	s.o.	6,9	s.o.	6,7
Nepean/Kanata	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	9,0	s.o.	6,6	s.o.	7,2
Ottawa	**s.o.**	**0,0**	**s.o.**	**30,4**	**s.o.**	**6,1**	**s.o.**	**6,8**	**s.o.**	**7,0**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	3.0	3.9	2.4	3.1	2.5	5.9	7.9	4.1	2.7	3.9
Côte-de-Sable/basse-ville	3.7	2.7	2.5	2.7	4.5	1.5	1.1	1.4	3.2	2.2
Glebe/Ottawa-Sud	1.8	3.3	2.8	2.4	1.9	2.0	3.6	0.8	2.4	2.2
Alta Vista/Hunt Club	4.2	7.3	4.6	3.5	4.5	3.7	3.6	6.3	4.4	4.0
Carlington/Iris	2.4	3.8	3.7	3.1	4.4	4.3	5.0	2.6	4.0	3.6
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	5.0	1.1	5.3	1.6	1.7	1.4	**	2.5	4.4	1.5
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	4.4	6.4	2.0	3.1	2.3	4.3	2.9	4.3
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	1.9	3.1	2.2	3.9	3.2	2.6	1.0	1.1	2.6	3.2
Ancienne ville d'Ottawa	**3.3**	**3.4**	**3.4**	**3.2**	**3.4**	**3.4**	**3.4**	**3.8**	**3.4**	**3.3**
Vanier	**	**	6.2	4.4	4.7	3.7	**	**	5.3	4.0
Gloucester/Cumberland	**	1.7	4.2	1.9	2.0	3.5	3.2	6.1	2.9	4.0
Nepean/Kanata	3.5	5.6	8.8	2.9	7.2	3.3	4.6	3.6	6.6	3.4
Ottawa	**3.2**	**3.4**	**4.0**	**3.2**	**4.1**	**3.4**	**4.0**	**4.1**	**4.0**	**3.4**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	646	656	827	842	1 160	1 127	1 337	1 198
Côte-de-Sable/basse-ville	639	652	888	869	1 127	1 071	1 343	1 385
Glebe/Ottawa-Sud	**	**	781	749	1 054	993	**	**
Alta Vista/Hunt Club	622	619	743	730	901	874	1 134	1 167
Carlington/Iris	626	606	740	697	862	852	1 062	1 053
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	562	584	714	710	873	892	**	**
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	796	809	951	929	976	976
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	637	627	747	747	889	914	1 047	**
Ancienne ville d'Ottawa	**624**	**630**	**781**	**772**	**960**	**943**	**1 134**	**1 135**
Vanier	**	**	656	648	756	751	**	**
Gloucester/Cumberland	**	646	753	729	858	834	1 035	1 039
Nepean/Kanata	681	661	757	751	972	952	1 084	1 108
Ottawa	**623**	**628**	**771**	**762**	**941**	**922**	**1 096**	**1 102**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Centre-ville	55	1 409	154	5 051	131	2 239	10	254	351	8 953
Côte-de-Sable/basse-ville	24	878	79	2 942	26	1 760	7	507	136	6 086
Glebe/Ottawa-Sud	9	283	36	1 527	26	1 287	2	241	73	3 338
Alta Vista/Hunt Club	23	316	163	4 656	165	4 410	72	1 134	422	10 516
Carlington/Iris	18	473	100	3 268	117	2 733	12	446	247	6 920
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	7	634	39	2 445	15	1 068	5	198	66	4 345
New Edinb./Manor Park/Overbrook	**	**	92	1 430	69	2 222	31	714	197	4 574
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	13	413	108	2 750	63	2 416	2	197	186	5 775
Ancienne ville d'Ottawa	155	4 613	772	24 068	611	18 135	141	3 691	1 678	50 507
Vanier	**	**	74	1 697	72	1 965	**	**	162	4 036
Gloucester/Cumberland	2	116	16	837	66	1 879	87	1 432	171	4 264
Nepean/Kanata	8	142	54	1 884	145	4 371	120	3 341	328	9 738
Ottawa	169	5 030	916	28 486	895	26 350	359	8 679	2 339	68 545

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Ottawa

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Centre-ville	s.o.	6,7	s.o.	5,2	s.o.	7,8	s.o.	7,0	s.o.	6,1
Côte-de-Sable/basse-ville	s.o.	3,6	s.o.	4,8	s.o.	3,7	s.o.	2,2	s.o.	4,1
Glebe/Ottawa-Sud	s.o.	5,8	s.o.	4,5	s.o.	2,9	s.o.	1,7	s.o.	3,8
Alta Vista/Hunt Club	s.o.	10,5	s.o.	5,5	s.o.	6,6	s.o.	10,0	s.o.	6,6
Carlington/Iris	s.o.	5,1	s.o.	5,4	s.o.	7,5	s.o.	3,9	s.o.	6,1
Qtr chinois/Hintonburg/Westboro	s.o.	2,0	s.o.	2,7	s.o.	2,7	s.o.	3,0	s.o.	2,6
New Edinb./Manor Park/Overbrook	s.o.	**	s.o.	8,1	s.o.	4,8	s.o.	6,1	s.o.	6,0
Westboro S/Hampton Pk/Britannia	s.o.	3,9	s.o.	5,6	s.o.	5,1	s.o.	5,0	s.o.	5,3
Ancienne ville d'Ottawa	s.o.	5,1	s.o.	5,1	s.o.	5,7	s.o.	6,0	s.o.	5,4
Vanier	s.o.	**	s.o.	6,6	s.o.	6,3	s.o.	**	s.o.	6,5
Gloucester/Cumberland	s.o.	4,3	s.o.	5,0	s.o.	4,8	s.o.	9,2	s.o.	6,3
Nepean/Kanata	s.o.	9,1	s.o.	7,2	s.o.	7,6	s.o.	6,5	s.o.	7,2
Ottawa	s.o.	5,2	s.o.	5,4	s.o.	6,0	s.o.	6,8	s.o.	5,8

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnements

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur d'autres rapports sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec l'administratrice des produits par téléphone, au 1 800 493-0059 ou au (416) 218-3317, ou par courriel, à **ntrivino@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le **www.schl.ca/infomarche/magasin/**

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le **www.schl.ca**

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

RAPPORTS ÉLECTRONIQUES GRATUITS

Grâce à la SCHL, vous pouvez désormais rester au fait de l'évolution du marché de l'habitation au Canada, et ce, tout à fait gratuitement! Les rapports nationaux électroniques du Centre d'analyse de marché vous donnent les renseignements les plus exacts, complets et actuels qui soient. Nos rapports électroniques gratuits sont la meilleure source pour trouver des données sur le marché de l'habitation faisant autorité, ainsi que des analyses, observations et prévisions fiables. Abonnez-vous aux publications en format PDF afin de recevoir automatiquement chaque numéro par courriel, le jour même de leur diffusion, aussi longtemps que vous le désirez. Vous pouvez également choisir de consulter individuellement les plus récentes éditions. Il est possible de télécharger, d'ouvrir, de sauvegarder ou d'imprimer les éditions électroniques des rapports suivants :

- *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*
- *Actualités habitation, Canada*
- *Statistiques mensuelles sur l'habitation*
- *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, volumes A à K
- *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* — faits saillants des principaux marchés et tableaux statistiques détaillés
- *Statistiques du logement au Canada* — Tableaux individuels seulement
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier, options A, B, C (A et B)
- *Perspectives du marché de l'habitation*, grands centres urbains — 27 rapports
- *Actualités habitation* — 5 rapports régionaux
- *Actualités habitation*, grands centres urbains — 10 rapports mensuels et 17 rapports trimestriels
- *Rapport sur le marché locatif* — 28 rapports sur les grands centres
- *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* — 10 rapports provinciaux, plus un rapport pour Yellowknife

Où trouver tout cela?
Pour consulter ou télécharger gratuitement un rapport, ou pour vous abonner, visitez le
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* 2005 couvre en détail l'ensemble du marché de l'Ontario. On y découvre, par marché, quels sont les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits et les taux d'attraction. On y trouve également des données sur les nouvelles maisons de retraite, les taux d'inoccupation des chambres privées par fourchette de prix et la répartition selon les tarifs.

Pour en savoir davantage sur le contenu de ce rapport, veuillez communiquer avec :
Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement par téléphone, au (519) 873-2410, ou par courriel, à
ksumnall@schl.ca

Pour commander le rapport, veuillez communiquer avec :
Norma Trivino par téléphone, au 1 800 493-0059, ou par courriel, à **ntrivino@schl.ca**

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.